

L'urbanisme de projet et l'aménagement durable dans les petites communes rurales et périurbaines

Ou, comment inscrire des exigences publiques dans des opérations plus ou moins privées ?

*Pour illustrer la thématique du foncier
Une histoire d'urbanisme à Saint-Romain-en-Viennois
dans le Vaucluse...*

Il était une fois...

L'histoire commence mal : **LE CONTEXTE**

Mr. Le Maire d'une commune d'environ 850 habitants, hérite, dans le cadre de son nouveau mandat, d'un POS et d'une demande de permis de construire de 30 lots ! sur un terrain classé en UB...

Le propriétaire du terrain est une personnalité de la commune, de plus il est entrepreneur et pourrait être le promoteur de l'opération

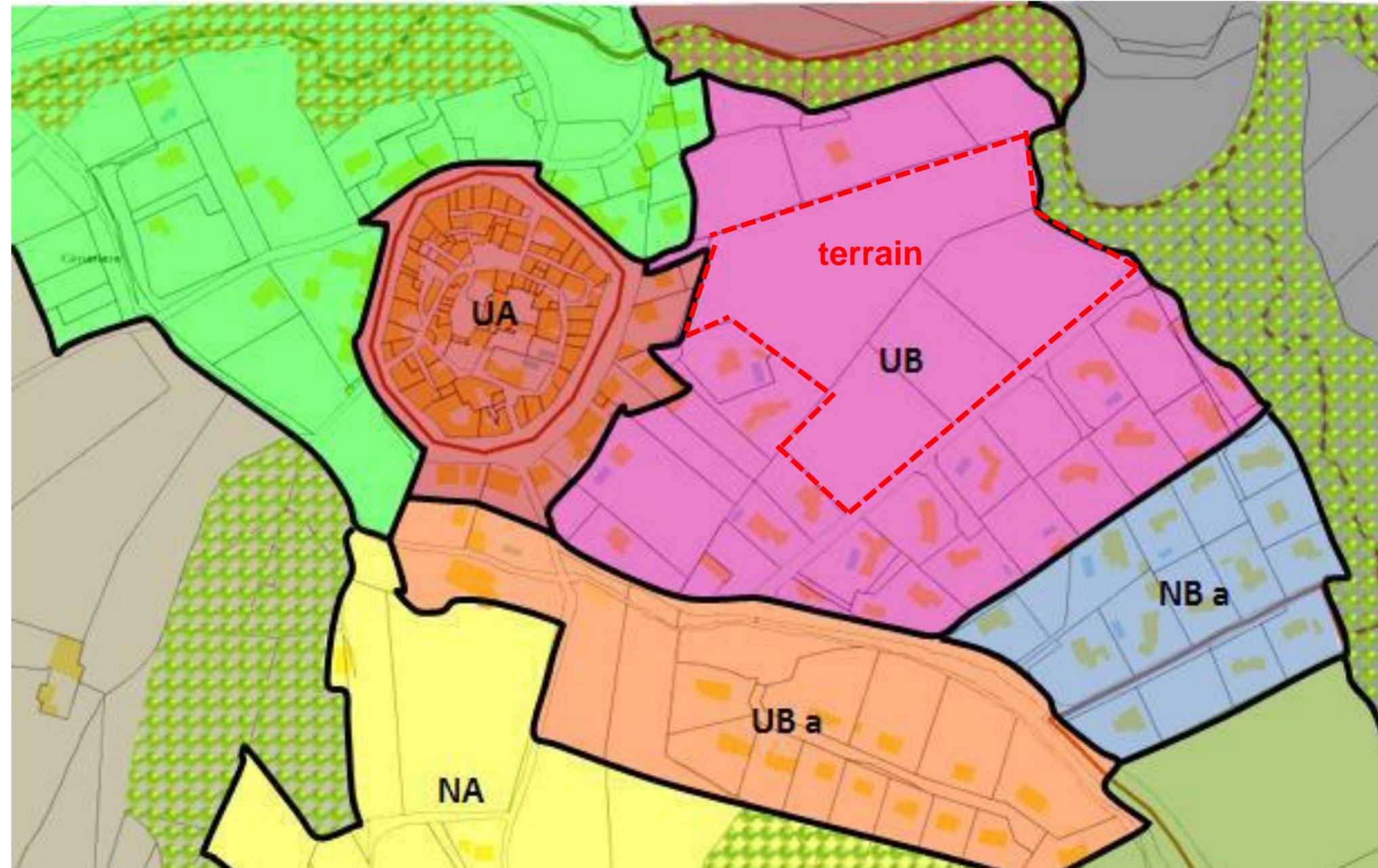
De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Voilà le permis de construire...



De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Voilà un extrait du POS



De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Première étape : quand on superpose, la demande de PC sur le cadastre communal...



Et alors, où sont les problèmes ?

1. Le programme : 30 lots, cela correspond à une arrivée potentielle de population de 50 à 60 habitants supplémentaires pour une commune de moins de 850 hts dont les équipements ne sont pas dimensionnés pour. Une offre de logements très uniforme.
2. Le terrain : il est à proximité immédiate du bourg historique, lieu privilégié pour l'implantation d'équipements et d'espaces publics.
3. L'organisation générale du projet ne répondant pas à certains critères de l'urbanisme durable.
4. Un rythme d'urbanisation non défini ne permettant pas l'accueil progressif des futurs habitants

Revenons à l'analyse du contexte...

Petit village provençal fortifié, accroché au flanc d'une colline, en rive gauche de la rivière du Lauzon et à 5 minutes de Vaison La romaine.

- RD proche du centre bourg
- Population : 833 habitants en 2007
- Superficie : 9 km²
- Densité : 92,6 hab/km²
- Altitude : 260 m
- Activité : Agriculture et services principalement (1 Ets pour 11 à 15 habitants (60 Ets sur la communes))
- Quelques équipements présents (école et sportif)
- Faible accroissement de la population
- Vieillesse de la population
- Composition urbaine de 2 types :
 - Centre **bourg historique** (rempart) situé sur le coteau
 - **développement résidentiel diffus** récent localisé de l'autre côté de la départementale et à l'Ouest du bourg.
- Essentiellement des résidences principales, quelques résidences secondaires et quelques logements vacants (anciens !)
- **Disponibilité foncière : entre 20 et 50 Ha en zone U ou AU**



De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Ce terrain correspond donc à la dernière grande réserve foncière de Saint-Romain qui a vocation, pour le SCOT, à être urbanisée. De plus, il se situe à proximité immédiate du bourg-centre et fait le lien avec le développement résidentiel. **C'est un secteur hautement stratégique pour l'avenir de la commune.**

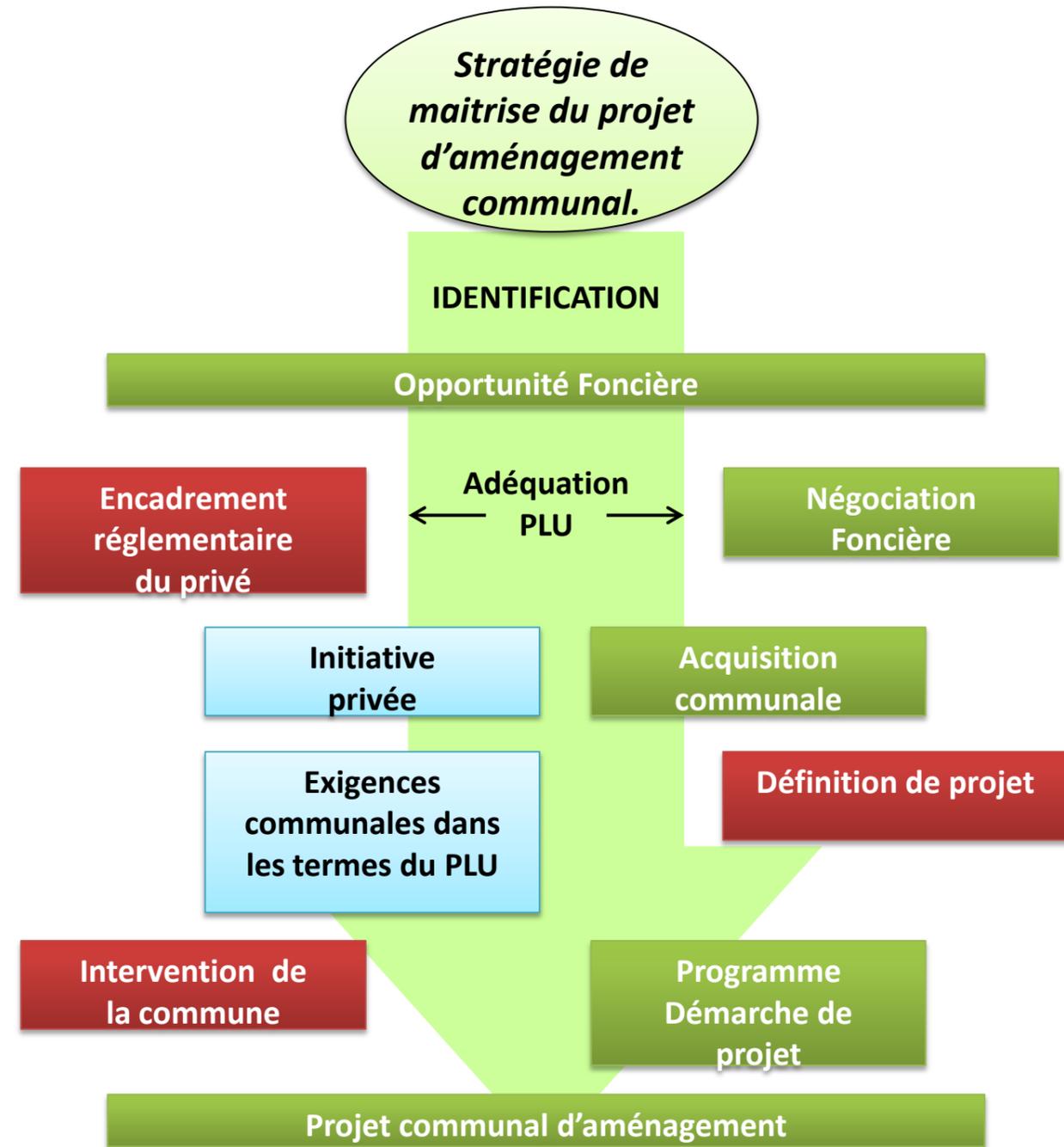
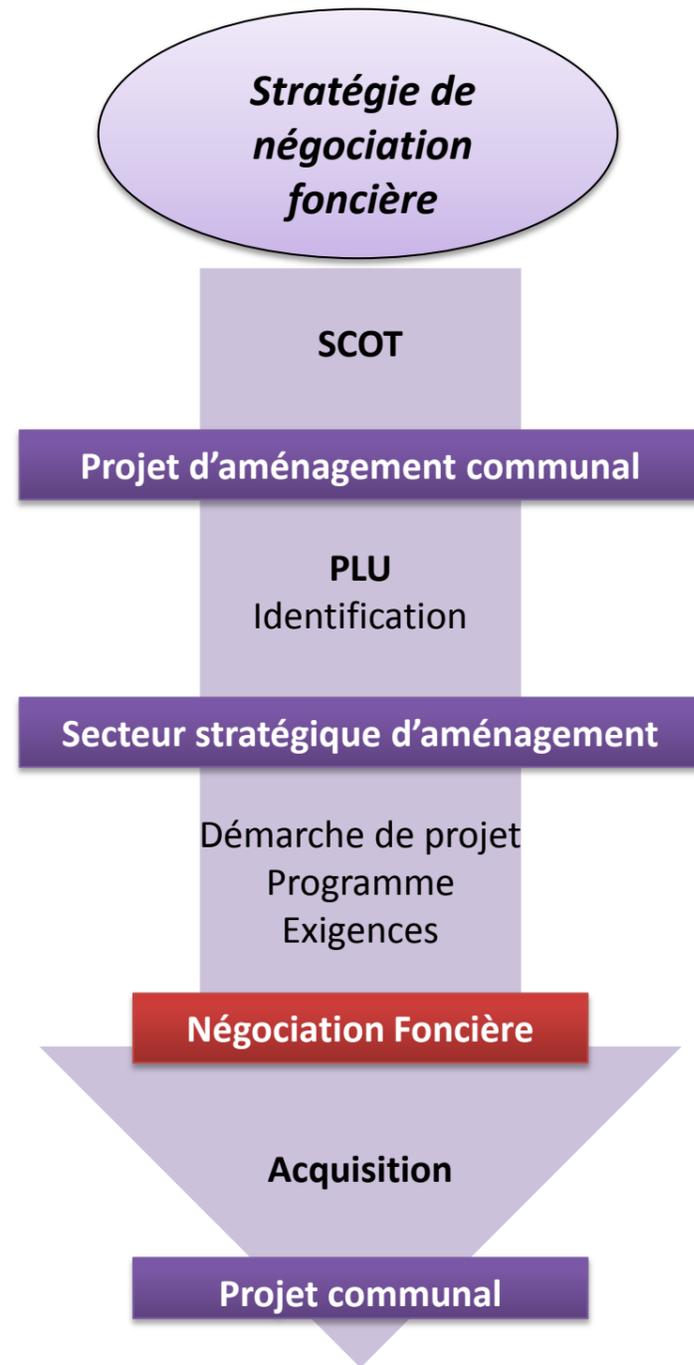


Que faire ?

- 1. S'appuyer sur une étude d'urbanisme qui fait émerger les enjeux publics associés à ce terrain pour l'avenir de la commune*
- 2. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec 2 options :*
 - 1. Il adhère aux enjeux communs et devient partenaire de la commune avec mise en place d'une contractualisation de type PUP, PVR ou PAE*
 - 2. La commune propose un projet qui s'appuie sur son programme donc ne remet pas en question l'équilibre financier de l'opération mais l'infléchit vers des exigences communales et durables*
- 3. Au nom des enjeux supra-communaux, chercher l'appui de la communauté de communes et mettre en place un portage du foncier avec un EPF local*
- 4. A partir de là, prendre le temps d'élaborer un PLU et mettre en place une stratégie communale à 10-15 ans pour reprendre la main*

De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Les communes se trouvent en permanence entre deux types de stratégie :
En action ou **En réaction**



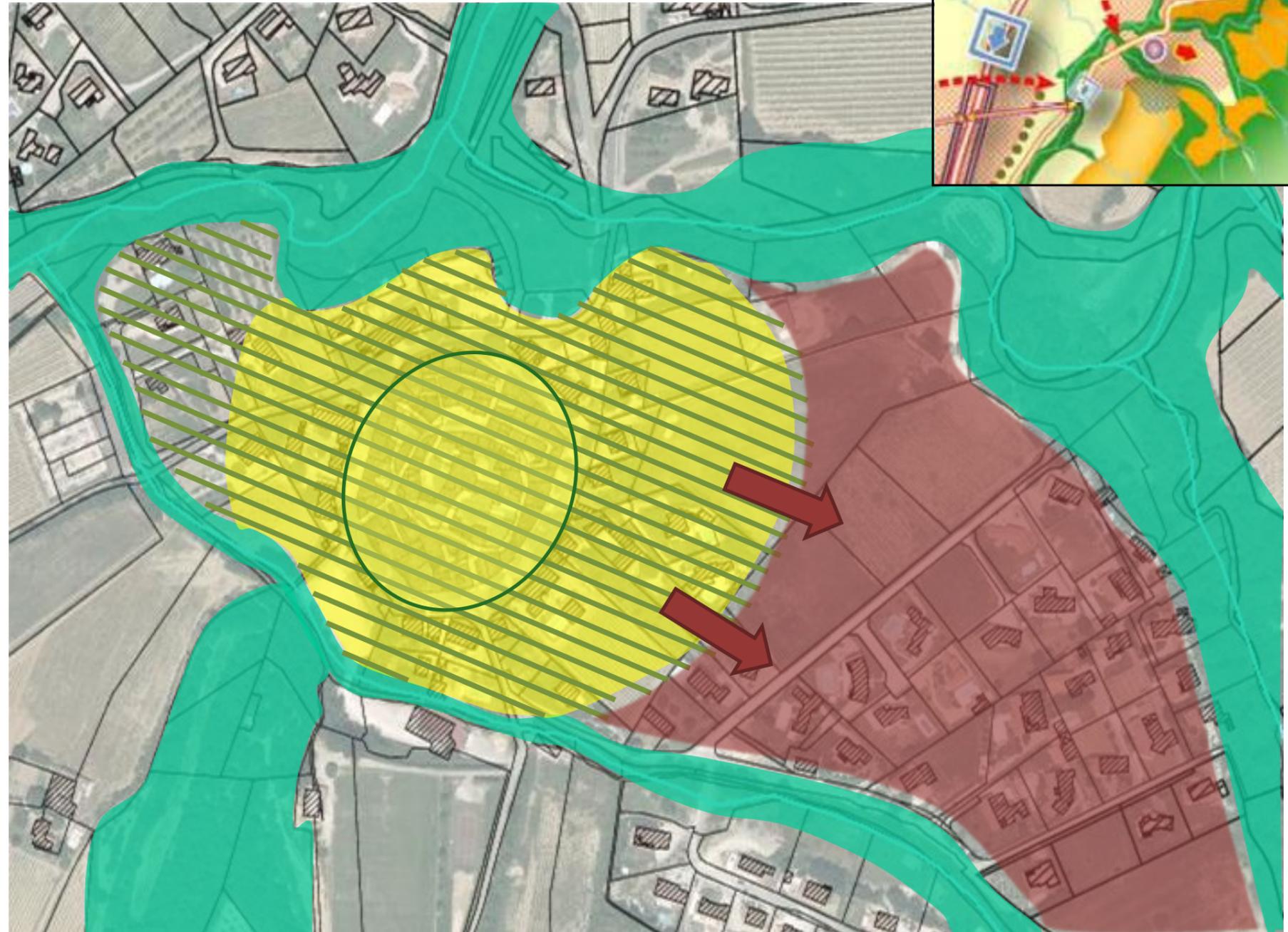
Dans la stratégie de réaction, l'enjeu est d'infléchir le projet privé vers plus d'exigences publiques :

- 1. S'appuyer sur une étude d'urbanisme qui fait émerger les enjeux publics associés à ce terrain pour l'avenir de la commune*
- 2. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec 2 options :*
 - 1. Il adhère aux enjeux communs et devient partenaire de la commune avec mise en place d'une contractualisation de type PUP, PVR ou PAE*
 - 2. La commune propose un projet qui s'appuie sur son programme donc ne remet pas en question l'équilibre financier de l'opération mais l'infléchit vers des exigences communales et durables*

1. S'appuyer sur une étude d'urbanisme qui fait émerger les enjeux publics associés à ce terrain pour l'avenir de la commune

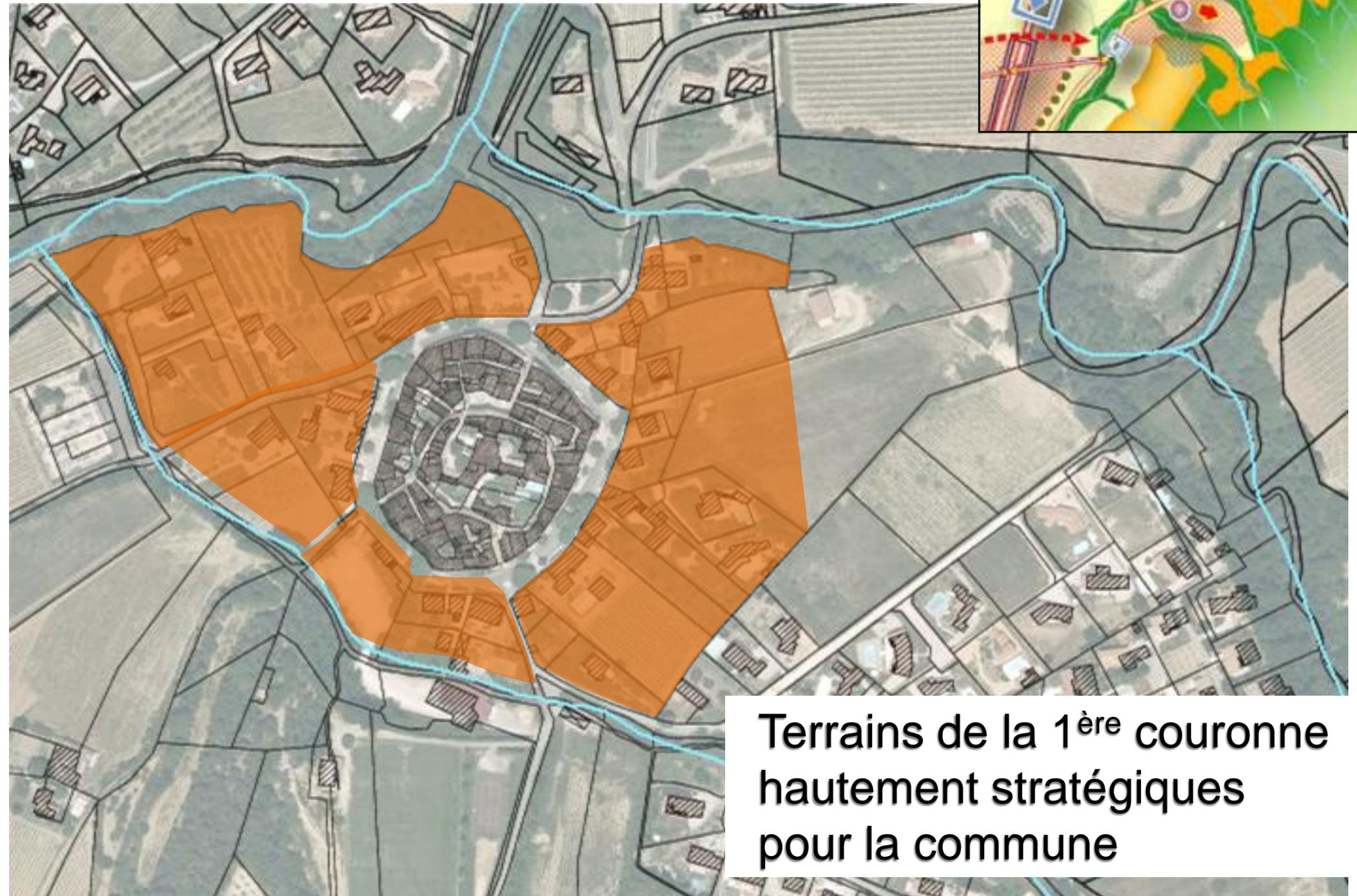
La stratégie communale doit tenir compte des orientations définies par le Scot et identifier les secteurs :

- à protéger : risque, environnement, agriculture, etc.
- fortement stratégiques : comment les maîtriser, voire les acquérir ?
(le centre du village et une couronne d'équipements communaux, dont on veut conserver la dimension verte)
- de développement potentiel : comment fixer des exigences communales ?
(avec possible densification)



De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

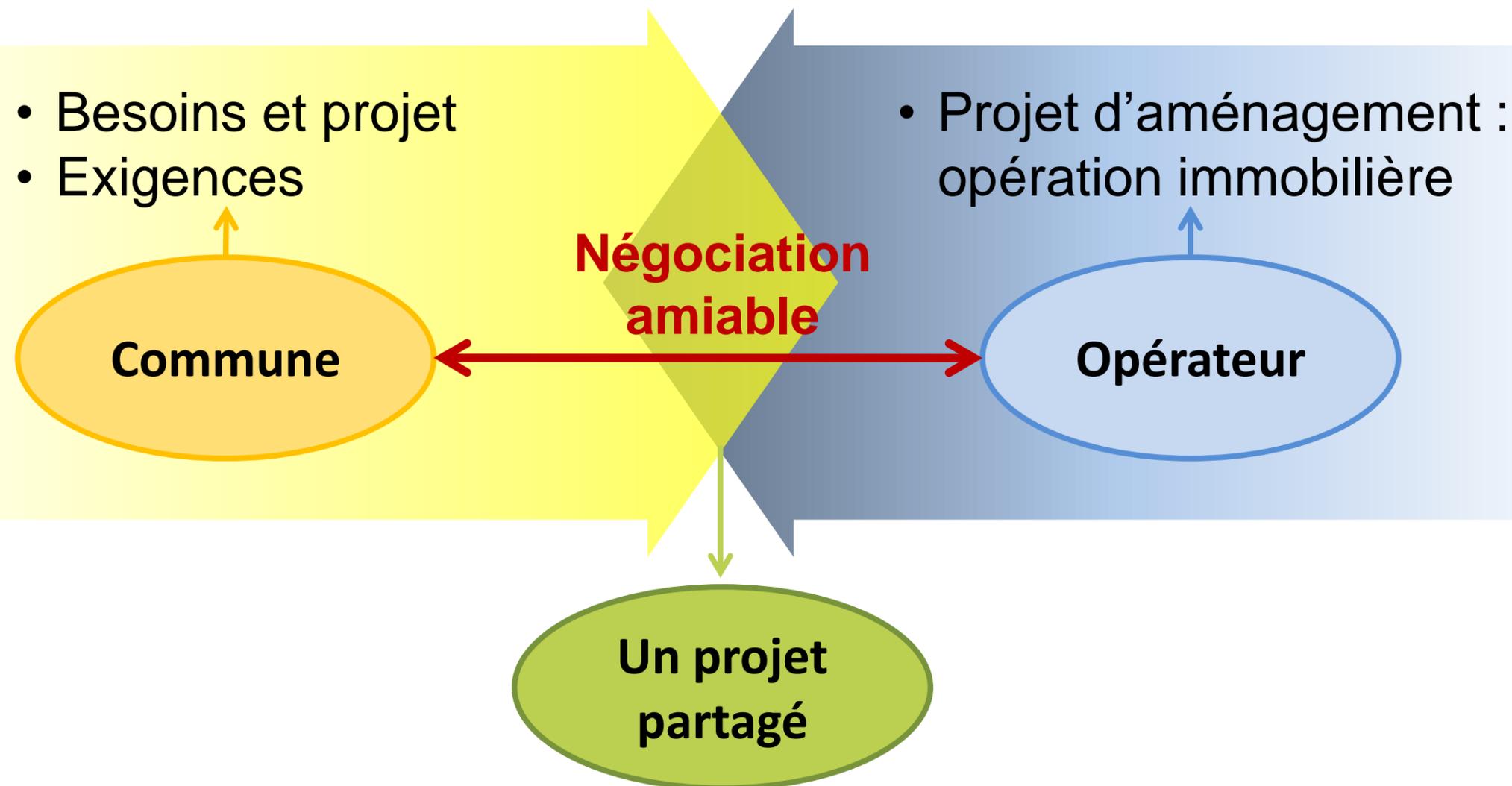
1. S'appuyer sur une étude d'urbanisme qui fait émerger les enjeux publics associés à ce terrain pour l'avenir de la commune



**Terrains de la 1^{ère} couronne
hautement stratégiques
pour la commune**

1. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec 2 options :

1. *Il adhère aux enjeux communs et devient partenaire de la commune avec mise en place d'une contractualisation de type PUP, PVR ou PAE*
2. *La commune propose un projet qui s'appuie sur son programme donc ne remet pas en question l'équilibre financier de l'opération mais l'infléchit vers des exigences communales et durables*



1. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec un contrat :

Des outils pour :

Anticiper

**Acquérir ou
Maîtriser le foncier**

Négocier

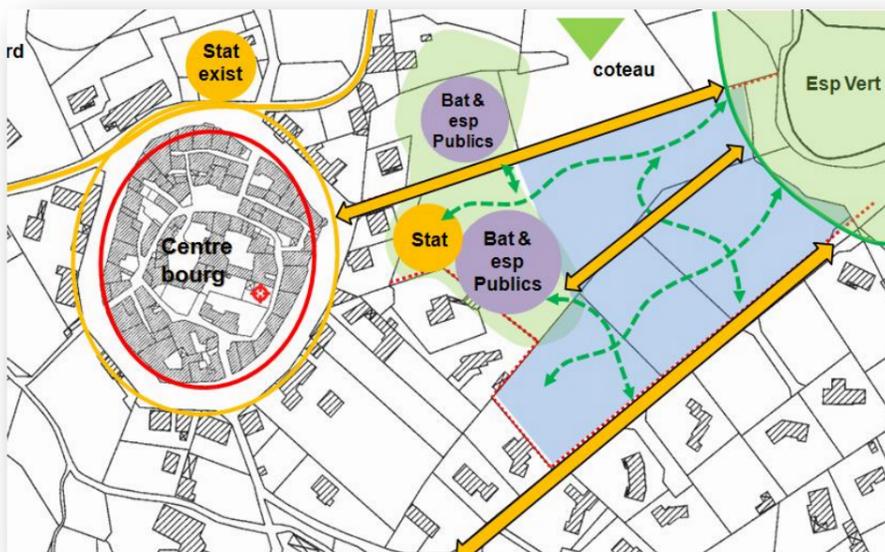
Intervenir sur l'existant

OUTILS	AMONT	AVAL
Planification	SCOT PLU POS carte communale PLH PDU PLD PSMV	
Acquisition foncière	Amiable DPU ZAD DUP Dation Procédure de biens vacants et sans maître	
Maîtrise foncière	AFU	VEFA AFU Baux de longue durée
Aménagement Opé.		ZAC Lotissement communal Permis groupé
Fiscaux et financiers		PVR PAE PUP TLE TF
Dispositifs liés à l'habitat		OPAH PRI RHI
Autre		ZPPAUP et AVAP

1. *Négocier avec le propriétaire /opérateur avec un contrat :*

- **Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) :**
Procédure permettant à une collectivité de déterminer un périmètre au sein duquel elle arrête un programme d'équipements publics rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers (peut être mis en place sur des quartiers relativement importants).
- **Participation pour Voirie et Réseau (PVR) :**
Participation permettant de financer au moins partiellement les travaux d'aménagement d'une voie et des réseaux correspondants. Participation versée par les propriétaires riverains qui bénéficient ou bénéficieront de la dite desserte.
- **Taxe Local d'Equipement (TLE) :**
Imposition forfaitaire grevant les opérations de construction et destinée à financer les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation.

1. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec un contrat : le P.U.P.



1. Définition du projet :

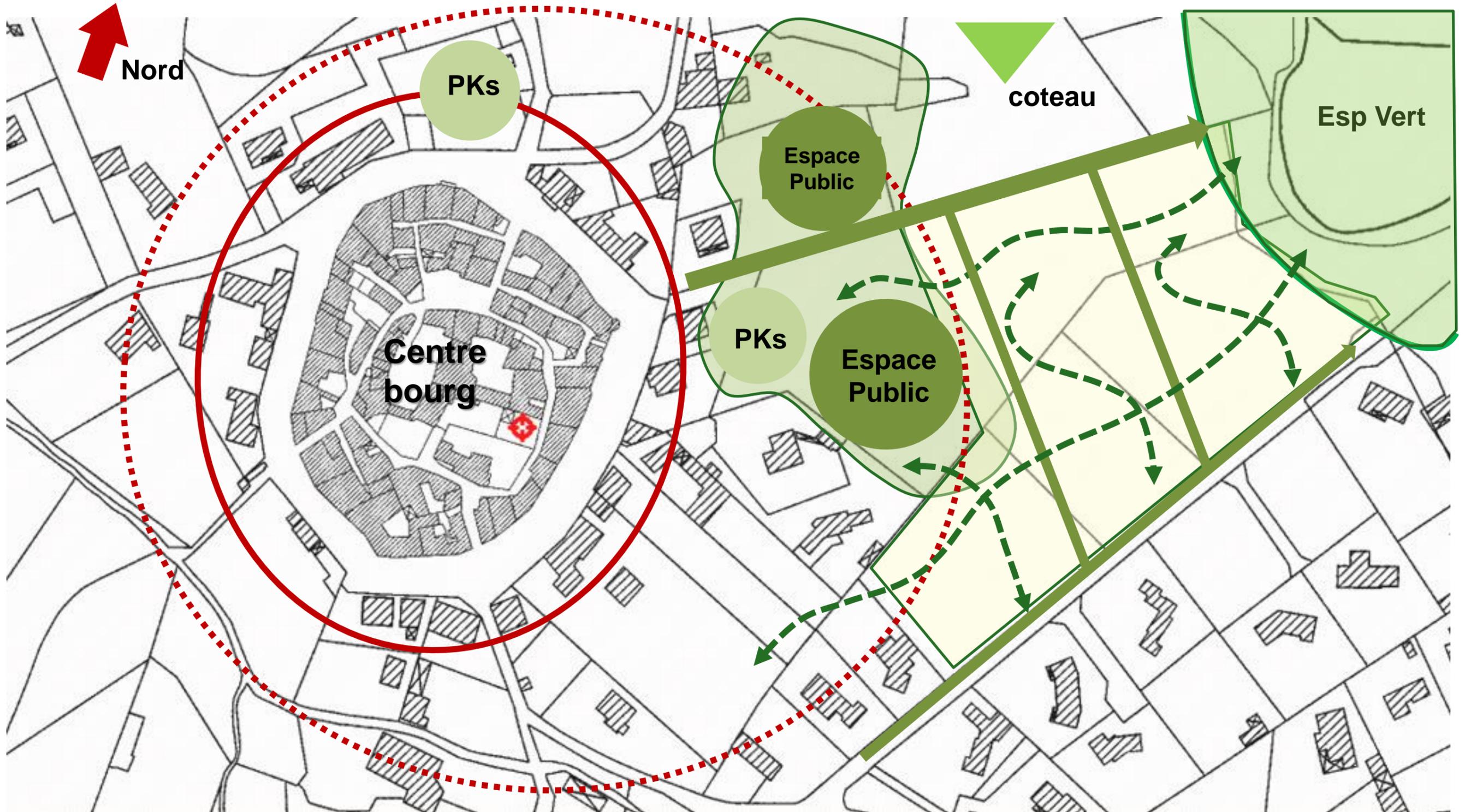
convention passée avec les propriétaires des terrains concernés par des opérations d'aménagement fixant le programme des équipements à réaliser pour répondre aux besoins de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge.

2. La Convention doit mentionner :

- la liste des équipements induits par l'opération, le coût prévisionnel de chaque équipement et le coût total,
- le montant que le propriétaire doit verser à la commune pour la réalisation des équipements (€ et %),
- le cas échéant, un terrain que le propriétaire cède à la commune et dont la valeur sera déduite du montant total de la participation,
- les échéances, la durée d'exonération de la TLE,...

Avantages : la commune participe à la définition de la forme urbaine du projet et peut récupérer des parcelles pour la construction d'équipement

2. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec un projet :



De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

2. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec un projet :



2. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec un projet :

Paysage → protéger l'identité du bourg historique dans ses « remparts » par la préservation d'une couronne « verte »

Mobilité → Favoriser les déplacements piétons entre le projet d'aménagement et le centre bourg.

Circulation → Tisser des voies permettant une circulation aisée mais de faible emprise (visuel) et limiter les surfaces imperméables.

Bio diversité → Gestion des espaces verts (continuité biologique) – récupération des eaux de pluie ?

Réseaux → Gestion des EP – limiter l'éclairage public (ex balisage / candélabre solaire / cellule ...)

Déchets → Mise en place d'un espace de tri ... de composte collectif

Nuisances → limiter les pollutions sonores et lumineuses (éclairage public)

Energies → mutualiser le chauffage → collectif (associé aux ERP voisins ?)

Mixité → créer une offre diversifiée de logements proche des équipements et commerces. Offrir des logements à des primo accédants ...



Ou, comment inscrire des exigences publiques dans des opérations plus ou moins privées ?

De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Dans des démarches en action ou en réaction mais toujours fondées sur une stratégie communale de projets (urbanisme de projet) et vers des aménagements durables

